

*Ustawa z 23 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o rachunkowości i niektórych innych ustaw dostosowuje prawo bilansowe do wymogów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z 26 czerwca 2013 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek. Wprowadziła ona wiele uproszczeń w sprawozdawczości spółdzielni oraz w zakresie ujmowania niektórych zdarzeń gospodarczych. Przybliżamy najważniejsze z nich.*

*Ustawa nowelizująca weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia, czyli od 23 września br. (z pewnymi tu nieistotnymi wyjątkami). Generalnie, pomimo iż wprowadzone zmiany będą miały zastosowanie po raz pierwszy do sprawozdań finansowych sporządzonych za rok obrotowy 2016, to mogą one być już stosowane do sprawozdań finansowych za 2015 r., co wynika z art. 6 ustawy nowelizującej.*

# Zmiany w ustawie o rachunkowości

## **Usunięcie kategorii strat i zysków nadzwyczajnych**

Katalog zdarzeń zaliczanych do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych rozszerzony został o skutki zdarzeń nadzwyczajnych. Wynika to z tego, iż implementowana dyrektywa unijna wskazuje, że tego typu zdarzenia są powiązane z ogólnym ryzykiem prowadzenia działalności. W konsekwencji spółdzielnie będą prezentowały skutki zdarzeń nadzwyczajnych jako pozostałe przychody lub koszty operacyjne. Zmiana ta zrodziła konieczność odpowiedniego zmodyfikowania art. 42 ust. 1 uor, który określa elementy składające się na wynik finansowy spółdzielni.

W związku z tymi zmianami dokonano także przebudowy załączników do ustawy w zakresie prezentacji przychodów i kosztów. I tak, po zmianach kalkulacyjny i porównawczy rachunek zysków

i strat dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji, sporządzany według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (uor), nie zawiera już pozycji: „Zyski nadzwyczajne”, „Straty nadzwyczajne” i „Wynik zdarzeń nadzwyczajnych”. Obecnie spółdzielnie będą zobowiązane do ujawniania w dodatkowych informacjach i objaśnieniach informacji o kwocie i charakterze poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie (w ust. 2 pkt 10).

## **Wprowadzenie kategorii „małych” jednostek i uproszczeń dla nich**

Zgodnie z nowym art. 3 ust. 1c-1d uor, jednostkami małymi mogą być również spółdzielnie

mieszkaniowe, gdyż mieszczą się one w wymienionym w tym przepisie pojęciu „innych osób prawnych”. Równocześnie spółdzielnie nie znajdują się w katalogu podmiotów ustawowo wyłączonych z definicji małych jednostek, a wskazanych w art. 3 ust. 1e uor. Spółdzielnia może być traktowana jako mała jednostka, jeżeli w roku obrotowym, za który sporządza sprawozdanie finansowe oraz w roku poprzedzającym ten rok obrotowy, nie przekroczy co najmniej dwóch z następujących trzech wielkości:

- 1) 17.000.000 zł – w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego,
- 2) 34.000.000 zł – w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,
- 3) 50 osób – w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty.

Warunkiem koniecznym do uznania spółdzielni za małą jednostkę, oprócz spełnienia wyżej określonych warunków, jest podjęcie przez walne zgromadzenie uchwały w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego z zastosowaniem określonych uproszczeń. Ustawa nie przewiduje terminu, do którego walne zgromadzenie powinno podjąć taką uchwałę. Zależy to od decyzji członków spółdzielni.

Małe jednostki mają prawo do:

- sporządzania bilansu w wersji uproszczonej wg załącznika nr 5 (art. 46 ust. 5 pkt 5 uor),
- sporządzania rachunku zysków i strat w wersji uproszczonej wg załącznika nr 5 (art. 47 ust. 4 pkt 5 uor),
- niesporządzania rachunku przepływów pieniężnych (art. 48b ust. 5 uor) i zestawienia zmian w kapitale własnym (art. 48a ust. 4 uor),
- sporządzania informacji dodatkowej w bardzo okrojonej postaci (art. 48 ust. 4 uor),
- niesporządzania sprawozdania z działalności (art. 49 ust. 5 uor).

To ostatnie uproszczenie moim zdaniem nie powinno mieć zastosowania w spółdzielniach z uwagi na istnienie w tym zakresie przepisu szczególnego, tj. art. 89 ust. 1 Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie sporządzają takie sprawozdanie. Ponadto, zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego, do wyłącznej kompeten-

cji walnego zgromadzenia należy zatwierdzanie takich sprawozdań.

Wymienione uproszczenia spółdzielnia może stosować niezależnie od tego, czy na podstawie art. 64 ust. 1 uor będzie poddawała swoje sprawozdanie badaniu.

Pamiętać należy, że obok pojęcia jednostki małej, od września 2014r. w uor funkcjonuje pojęcie jednostki mikro, do której można zaliczyć, po spełnieniu warunków z art. 3 ust. 1a uor, spółdzielnię mieszkaniową.

## **Zmiana układu danych w sprawozdaniu finansowym**

We wszystkich załącznikach do uor dotyczących bilansu wprowadzono nową prezentację pozycji: „Udziały (akcje) własne” po stronie aktywów w odrębnej pozycji D, a nie – jak dotychczas – w „Kapitale (funduszu) własnym” pasywów. Analogicznie będą prezentowane „Należne wpłaty na kapitał podstawowy”, tj. w aktywach bilansu w odrębnej pozycji C.

Zmiana ta pociągnęła za sobą zmianę w zestawieniu zmian w kapitale (funduszu) własnym, skąd usunięto odpowiednie pozycje.

Ponadto w aktywach bilansu w pozycji należności długoterminowe, inwestycje długoterminowe oraz należności krótkoterminowe pojawiła się pozycja „od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale.”

Dodatkowo w pasywach bilansu należy wykazywać zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek o nazwie „zobowiązania wekslowe”. Dotychczas zobowiązania wekslowe były prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe.

W zakresie rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach operacyjnych należy ujawnić osobno pozycję o nazwie „aktualizacja wartości aktywów niefinansowych”, która dotychczas znajdowała się jedynie w pozostałych kosztach operacyjnych. Zmieniono również nazwy niektórych pozycji. Ponadto w najczęściej stosowanym przez spółdzielnie wariantcie porównawczym w pozycji B. „Koszty działalności operacyjnej” w pozycji V „Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia”

spółdzielnie będą zobligowane do prezentacji kosztów związanych ze świadczeniami emerytalnymi. Moim zdaniem docelowo w tej pozycji powinny być wykazywane utworzone rezerwy na świadczenia pracownicze (formalne są to bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, o których mowa w art. 39 ust. 2 pkt 2 uor). Obciążają one podstawową działalność operacyjną spółdzielni.

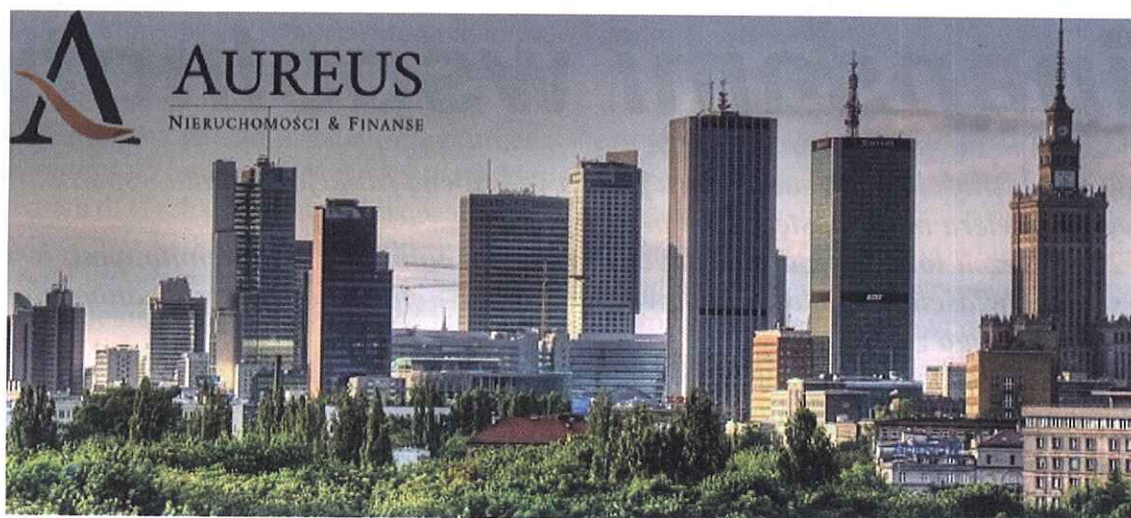
Choć część zmienionych pozycji w sprawozdaniu finansowym (np. udziały/akcje własne, należne wpłaty na kapitał podstawowy) co do zasady nie występuje w spółdzielniach mieszkaniowych, to i tak sprawozdania należy sporządzać na nowych drukach. Załącznik nr 1 do uor – stosowany przez spółdzielnie, niebędące jednostkami mikro i małymi – ma nowe brzmienie ustalone przez art. 1 pkt 32 ustawy zmieniającej.

Zmiana weszła w życie 23 września 2015r. i ma zastosowanie po raz pierwszy do sprawozdań sporządzonych przez spółdzielnie za rok obrotowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2016r. Spółdzielnie mogą jednak zastosować zmienione przepisy

do sprawozdań sporządzonych za rok obrotowy kończący się po 23 września 2015r.

### ***Uchylenie obowiązku publikowania sprawozdań finansowych w „Monitorze Spółdzielczym”***

Artykuł 70 ust. 2 ustawy o rachunkowości ma nowe brzmienie ustalone przez art. 4 ustawy z 25 czerwca 2015r. o zmianie ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1166). Zmiana weszła w życie 13 września 2015r. Na mocy tego przepisu spółdzielnie mieszkaniowe zostały zwolnione z publikowania w Monitorze Spółdzielczym sprawozdań finansowych. Spółdzielnie wypełniają obowiązek publikacji sprawozdania finansowego poprzez złożenie go do właściwego rejestru sądowego (art. 69 ust. 1 i art. 70 ust. 1 uor).



#### **Oferujemy kompleksowe zarządzanie nieruchomościami**

Zapraszamy do współpracy

- Wspólnoty Mieszkaniowe
- Spółdzielnie Mieszkaniowe
- Właściciele kamienic prywatnych
- Właściciele nieruchomości komercyjnych
- Deweloperów

Biuro Obsługi Klienta

ul. Zajęcza 1A lok 8,  
00-351 Warszawa  
tel./fax. 22 826 90 48, 826 90 49  
e-mail: biuro@aureus.net.pl  
www.aureus.net.pl

## Inne zmiany

Ponadto ustawa wprowadza zmiany dotyczące:

1) definicji pojęcia istotności (art.4 ust. 4a uor), zgodnie z którą informację należy uznać za istotną, jeżeli jej pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdań finansowych danej jednostki;

2) art. 8 ust. 2 uor, który zostaje uzupełniony o dodatkową regulację, iż skutki zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości odnosi się na kapitał (fundusz) własny i wykazuje jako zysk (strata) z lat ubiegłych,

3) następuje rozszerzenie odpowiednich sankcji karnych na sprawozdanie z działalności i sprawozdanie z płatności na rzecz administracji rządowych (art. 77 i 79 uor).

Kończąc tematykę rachunkowości w spółdzielniach mieszkaniowych warto zwrócić uwagę, że 22 lipca 2015r. na stronach internetowych Ministerstwa Finansów pojawił się projekt Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (KSR) w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Do końca września br. można było zgłaszać propozycje i uwagi do treści projektu stanowiska.

W sprawach nieuregulowanych przez uor spółdzielnie mogą stosować krajowe standardy rachunkowości bądź korzystać z wytycznych zawartych w stanowiskach Komitetu. Obecnie oczekujemy na publikację jego końcowego stanowiska.

Rafał Ostrowski

# Kto dysponuje finansami wspólnoty

*Ustawa o własności lokali, stanowiąca podstawę prawną funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, zawiera m.in. następujące przepisy:*

**Art. 20. 1. Jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami nie wyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu.**

**Art. 21. 1. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.**

**3. Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.**

Na zebraniu sprawozdawczym członków wspólnoty mieszkaniowej jeden z właścicieli lokali zapytał licencjonowanego zarządcę nieruchomości wspólnej, dlaczego wypłacił pieniądze za tzw. porady prawne i koszty sądowe, których nie ujęto w gospodarczym planie rocznym oraz w ciągu roku nie poinformował o tym członków wspól-

noty mieszkaniowej i nie utworzył za ich zgodą specjalnego funduszu celowego.

Skąd więc wziął zarządca pieniądze na pokrycie kilkutyśięcznych kosztów.

Zarządca odpowiedział:

„Zachodziła konieczność podjęcia czynności zachowawczych i to należy uznać za przejaw tro-